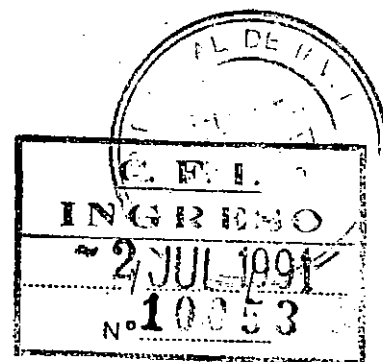


Sr. Secretario General
Consejo Federal de Inversiones
Ing. Juan José Ciácerá
S / D



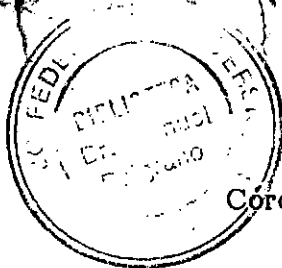
En mi carácter de Experto Contratado por ese Consejo, tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los efectos de elevar a su consideración el Primer/ Informe Parcial del Estudio " CONEXION COSQUIN - PAN DE AZUCAR - UNQUILLO".-

A tales efectos se adjuntan cuatro (4) ejemplares de dicho informe.-

Sin otro particular lo saludo a Ud., muy atentamente.-

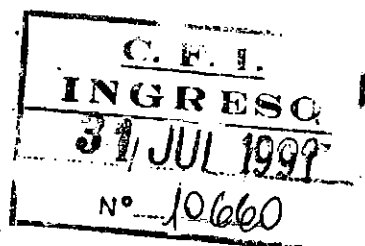
Cr. Damián Rojas

Junio - 1991



Córdoba, 29 de Julio de 1991.-

Sr. Secretario General
Consejo Federal de Inversiones
Ing. Juan José Ciácerá
S _____ / _____ D



De mi mayor Consideración:

El que suscribe el Cr. Damian Rojas, experto contratado por el Consejo Federal de Inversiones para realizar el estudio: "CONEXION COSQUIN - PAN DE AZUCAR - UNQUILLO", se dirige a Ud., a fin de responder a las observaciones formuladas al Primer Informe.-

I. Observaciones de Carácter General:

En lo referido al contenido del índice temático cabe aclarar, que el mismo aparece como parcialmente modificado por cuanto al alterarse la tarea de recabar información de funcionarios y fuerzas vivas, se verificó la dificultad de obtener respuestas claras y concretas por parte de los mismos en forma inmediata.- Es de suponer que esta falta de motivación sobre emprendimientos vinculados a la explotación del servicio turístico, responde a situaciones coyunturales y a no tener internalizada la importancia del desarrollo de este sector.-

Por esta situación se prevé poner énfasis en el próximo informe, en caracterizar la implicancia económica del sector turismo, así como en su relacionamiento con la inversión en obras viales.-

En cuanto a lo observado sobre datos básicos de oferta turística, capacidad, estacionalidad y la actualización de los valores, es importante destacar que hasta la fecha este problema no se puede superar de manera rápida y solvente en virtud de la forma, esto es, metodología, oportunidad con que dicha información ha sido relevada y procesada por la Secretaría de Turismo de la Provincia.-

Esta situación reconoce en nuestro trabajo, por las limitaciones propias del mismo, la imposibilidad material de encarar relevamiento de base a partir de la documentación original de los establecimientos turísticos. No obstante lo expuesto se intentará tener en cuenta cada uno de los planteos formulados en las observaciones para su atención y resolución en el próximo informe, en la mejor medida que se pueda a partir de información que se obtenga de informantes claves.-

II. Observaciones de Carácter Particular:

Respecto a la observación que se refiere a "la necesidad de pavimentar...", se aclara que se ha previsto su completamiento en la próxima entrega; la segunda referida a "no se entiende la acotación que alude a...", alternativas de costos diferenciados...", se aclara que se pretendió expresar que trata de obras que pueden ser ejecutadas en etapas sucesivas, previéndose que tras cada etapa lo ejecutado estará en condiciones de prestar

///...

servicios con un nivel acorde a la parcialidad de la inversión.-

Las observaciones contenidas en el tercer párrafo "predisposición de los representantes políticos...", el cuarto "referencia a cuestiones motivacionales...", el quinto "sobre factor de estacionalidad...", el octavo "sobre formas de incrementar...", el onceavo "sinopsis descriptiva de las...", y la treceava (última), "establecimientos existentes...", serán resueltas en un apartado especial en el próximo informe.-

La sexta Cuadro I y la doceava "Análisis del transporte público...", serán incluídas en el próximo informe por haberse omitido indebidamente; la séptima "Diagrama sobre costos...", y la décima "0,25 de merma...", serán respondidas en un anexo que por entenderse que no surgen de errores, si no de inadecuada explicitación.-

En el entendimiento de que la propuesta es la forma mas práctica para salvar las observaciones planteadas mucho se agradecerá la autorización para encarar la parte faltante del trabajo, que de algún modo experimentó modificaciones respecto al Plan de Trabajo previsto por haberse encontrado una escasa motivación en los sectores involucrados.-.

Sin otro particular lo saludo a Ud., muy atentamente.-



Cn Dominián Rojas

35621

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CONEXION: COSQUIN - PAN DE AZUCAR - UNQUILLO

PROVINCIA DE CORDOBA

PRIMER INFORME

01439
R226
I

CORDOBA, JUNIO 1991

RESPONSABLE DEL TRABAJO
Cr. Damian Rojas.

INDICE TEMATICO

Contenido

- ETAPA 1.-
- I. Relevamiento y diagnóstico
 - I.1. Introducción
 - I.1. Relevamiento y diagnóstico
 - I.2. El turismo como actividad económica
 - II. Oferta
 - II.1. Relevamiento de la oferta
 - II.2. Zonificación preliminar de áreas de interés turístico
 - II.3. Recursos naturales y atracciones turísticas
 - II.4. Infraestructura y servicios básicos
 - II.5. Equipamiento y servicios no básicos

CONEXION: COSQUIN - PAN DE AZUCAR - UNQUILLO

Estudio de un programa de inversiones de infraestructura turística, de uso múltiple.-

Introducción

El objetivo del presente estudio es elaborar una propuesta de inversión en infraestructura de uso múltiple en la conexión: Cosquín-Unquillo, pasando por el Pan de Azúcar, y contemplando la posibilidad de extender la conexión vinculante hasta la R.N.9.

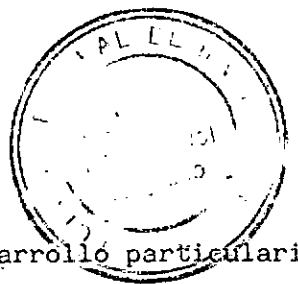
En principio son tres los elementos motivantes del estudio: I) Las "Sierras Chicas" dividen dos corredores turísticos (Carlos Paz-La Cumbre, y Saldán-Ascochinga) que no tienen una adecuada conectividad que podría ser resuelta por el trazado de la conexión que aquí se considera. II) La zona próxima a Unquillo viene padeciendo a lo largo del tiempo una retracción de su capacidad turística y recreativa, que es posible pueda reactivarse, con costos soportables en función de que los mismos se repartan entre actividades complementarias mutuamente incidentes. III) Los habitantes de la ciudad de Córdoba han ido quedando cautivos de Carlos Paz para el disfrute de actividades recreativas, en contacto con la naturaleza, cuando las mismas deben cumplirse en muy pequeños espacios de tiempo, por falta de lugares alternativos que podrían ser encontrados en las plazas que en este estudio serán tenidas en cuenta.

La intención de la propuesta es que en la misma participen representantes políticos y de las fuerzas vivas, por lo menos en cuanto a definir sus requerimientos, o necesidades sentidas, respecto a la situación actual y promover formas orgánicas participativas para la prosecución de los trámites o gestiones pertinentes que deriven del estudio que aquí se inicia. Los resultados de la participación propuesta serán expuestos en el segundo informe.

Además por las características involutivas del sector turismo en los últimos años, es posible que se contemplen alternativas de costos diferenciados para inversiones de carácter complementario, a ser cubiertos en distintas etapas y eventualmente, por inversores distintos.

Relevamiento y diagnóstico

Para poder llegar a formular una propuesta fundada sobre un programa de inversiones de infraestructura turística de uso múltiple es necesario tener en cuenta la oferta disponible actual y sus posibilidades de expansión, para lo que es imprescindible conocer la predisposición de los representantes políticos y de las fuerzas vivas para acometer esos emprendimientos, más allá de su rentabilidad económica, en atención a la retracción de la actividad turística en los últimos tiempos y al consecuente desinterés del sector privado de inversiones nuevas en la actividad turística.



En función de lo antecedente, antes de entrar en el desarrollo particularizado de los temas planteados en el cronograma de tareas se entendió conveniente establecer un previo análisis teórico sobre las condiciones en que se desenvuelve la industria hotelera, vital dentro del sector turístico.

El turismo como actividad económica

El turismo en la segunda mitad de este siglo se ha convertido en una actividad económica importante, y que en algunos casos puede llegar a tener carácter relevante. En España se acuñó el término "industria sin chimeneas" para referirse al turismo y, además, puede aceptarse que gran parte de la modernización y reactivación económica de España debe ser atribuida al turismo, programado como actividad preferenciada desde hace aproximadamente cuarenta años.

Córdoba ha sido, dentro del país, una de las pocas provincias que tuvo al turismo como una actividad económica importante a promover, en la que hace más de cuarenta y cinco años los sectores públicos y privados vienen confluyendo sus gestiones para el desarrollo y mejoramiento de la oferta de servicios, a pesar de lo cual los resultados no han logrado cobrar autonomía y hacer a aquellos proporcionales a los esfuerzos cumplidos.

La evolución de la actividad está más asociada a factores exógenos, que es necesario plantear para tener un marco de referencias claro para el estudio que aquí se va a desarrollar, que a los factores endógenos y a las condiciones favorables para la actividad.

La hotelería en la Provincia de Córdoba nace hacia fines del siglo pasado en grandes establecimientos privados localizados en centros poblados de las serranías, al servicio de demandantes de alto poder adquisitivo que venían en busca de un descanso anual, existiendo otros visitantes que se trasladaban a las sierras por motivos de salud. El primer tipo de usuarios son los que dan origen a la actividad turística, que de ningún modo tiene carácter masivo, lo que impide, para la época, considerarla económicamente importante, siendo sólo del interés privado de los pocos dedicados a la actividad hotelera.

Como un complemento, además de la hotelería en establecimientos de grandes dimensiones, se completaba el espectro de la dotación de instalaciones al servicio del turismo con la existencia de importantes residencias veraniegas de particulares, de alta jerarquía y dimensiones extensas, que sólo servían para el disfrute de sus propietarios y eventuales allegados.

El turismo social era inexistente, como reflejo de una sociedad con ingresos distribuidos inequitativamente y con poca movilidad social, consecuencia de ello es que quienes eran demandantes efectivos del servicio turístico eran pocos y tal actividad del mercado se reflejaba en lo que ocurría dentro de los pocos establecimientos hoteleros existentes. Las manifestaciones del turismo masivo como son: loteos serranos para construcción de viviendas, "viviendas de fines de semana", balnearios, "campings", etc., etc. no existían, y las características sólo se alteran a partir de mediados de la década del cuarenta cuando una nueva política social impuesta desde el gobierno central permite el nacimiento del turismo como una verdadera actividad económica importante para la sociedad.

La oferta de servicios vacacionales para sus afiliados pasa a ser tenida muy en cuenta dentro de las funciones de los sindicatos, y así comienzan a existir "colonias de vacaciones" sindicales, que en muchos casos son viejos hoteles transferidos de manos privadas a la de los gremios. El crecimiento de la actividad turística gremial es continuo hasta 1955 y acompañado por el desarrollo de actividades turísticas que llevan a cabo empresarios privados al servicio de demandas internas también crecientes.

Así como la actividad gremial en el sector se estabiliza hacia 1955, la de los empresarios privados continúa con una marcha ascendente hasta 1975, con las adaptaciones necesarias a las situaciones económicas coyunturales y a las nuevas conductas sociales aceptables; así hacia fines de la década de los años '60 comienza a tener una fuerte participación el campamentismo dentro de las prácticas del turismo. (*)

A partir de 1975 se marca un estancamiento de la actividad turística y una reconversión de la demanda, donde la que decae es la basada en la hotelería y crecen las formas que originan menores gastos, producto de la creciente regresividad en la distribución del ingreso, que puede suponerse se da a partir de la fecha señalada. (**)

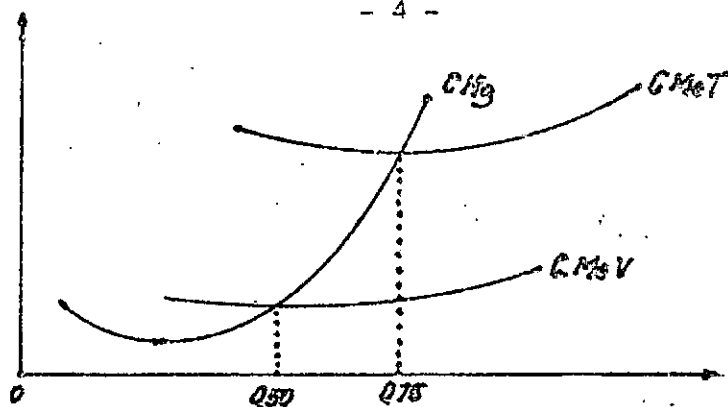
En forma adicional corresponde señalar, que a nivel nacional y producto de la política cambiaria, desde 1978 la subvaluación de las divisas internacionales (dólar estadounidense), hizo que en forma masiva gran cantidad de turistas argentinos optaran por pasar sus vacaciones anuales en centros turísticos extranjeros lo que llevó a resentir aún más a la actividad turística interna.

La reseña histórica planteada sirva para marcar, fundamentalmente, como la actividad turística está atada en su suerte a las políticas de cambio y de distribución del ingreso que establezca cada gobierno dentro de sus políticas económicas; pero el macroanálisis no agota el tema para arribar a un diagnóstico cierto, sino que es necesario indagar en las condiciones que afectan a los empresarios individuales, para comprender el fenómeno con mayor profundidad. A continuación se analiza el caso de la hotelería como establecimiento típico, prestador de servicios turísticos, que es, en general, asimilable a la mayoría de las empresas dentro de la actividad del sector.

La demanda de servicios que tiene un establecimiento no es homogénea durante el año y así como hay períodos en que la demanda es alta (verano - Semana Santa - vacaciones de julio), durante el resto del año prácticamente los niveles decaen tanto que en muchos casos hay establecimientos que prefieren cerrar sus puertas y esa conducta, en el fondo, es económicamente racional. Para determinar lo señalado anteriormente conviene considerar el caso de un establecimiento cuyas funciones de costos son los que figuran en el gráfico que sigue.

(*) Ver cuadro 1.

(**) Si bien no hay datos generalizables para el País, o Córdoba en particular, se entiende que los datos de "Las transformaciones socioeconómicas del Área Metropolitana -C.F.I.- Bs.As.1987 pueden ser considerados de aplicación.



En el eje de las abscisas se indican el número de plazas en porcentajes sobre la capacidad máxima del hotel. Asumiendo a las curvas: CMv , CMt y CMg como las de Costos medios variables, Costos medios totales y Costos marginales.

Se desprende que por debajo del 50% de ocupación, no conviene habilitar el hotel, pues desde el 0 hasta el 50% los CMv son superiores a los ingresos adicionales, desde el 50% al 75% se superan los costos variables, pero no todos los fijos, situación en que aún cuando no se obtengan ganancias a la empresa le conviene operar, y del 75% al 100% es el tramo a partir del cual el hotel salvará todos los costos (fijos y variables) y tendrá los beneficios correspondientes a la actividad (normales para competencia perfecta) cuando esté en el punto de mínimo costo.

Sin entrar a hacer un análisis particularizado, del esquema gráfico se pueden extraer conclusiones importantes que ayudan a aclarar el panorama de la realidad planteado a través de la evolución histórica del sector turístico, y esas conclusiones son las siguientes: Para aumentar la rentabilidad hotelera (y del sector turístico) es necesario incrementar la ocupación de las plazas disponibles, para lo cual el camino más efectivo es el de definir una política que atenúe la estacionalidad de la demanda, de modo que los períodos no vacacionales sean cubiertos por demandas inducidas para eventos especiales.

Otro camino, teórico, es el de incrementar las tarifas en términos reales, si esto no es posible por cuanto la demanda es función del ingreso disponible y éste no es manejado por el sector, por lo menos será aconsejable una política encaminada a estimular las demandas de sectores de altos ingresos.

Una tercera vía alternativa es la de lograr una disminución de costos fijos, o variables, que en parte (excluyendo los que dependen del mercado) están dados por las políticas fiscales de los poderes públicos (Estado, Provincia y Municipio) y el costo de los créditos, que en la medida que sean de bancos oficiales, también dependerá de las políticas gubernamentales, y sobre las que se cree que el sector difícilmente puede incidir para modificarlas.

Del breve análisis histórico de la evolución del sector turismo en el país, y del análisis microeconómico insinuado se pueden extraer elementos conclusivos importantes, a tener en cuenta para la elaboración de propuestas en el presente estudio, son los que a continuación se exponen:

- 1) Para que la actividad sectorial mejore su rentabilidad es necesario crear condiciones tendientes a desestacionalizar la actividad sectorial.

- 2) Las tarifas posibles están vinculadas a las políticas de distribución del ingreso, y para poder ser incrementadas tiene que trabajarse con mercados demandantes diferenciados.
- 3) Siendo difícil la obtención de exenciones impositivas, o de tratamientos bancarios diferenciales, deben pensarse en propuestas sectoriales en la que la legislación no será modificada.

Los puntos señalados para el caso en consideración se traducen en las posibilidades prácticas siguientes:

La infraestructura y servicios que deberían ser ofrecidos deben apuntar a captar ofertas homogéneas en el tiempo, para lo cual deberán arbitrase políticas de captación de demandas no estacionales.

Un mercado demandante de mayor ingreso que el que proviene del seno del país, es alguno que puede provenir de otros países, para lo que deberán considerarse las posibilidades de captación de demandantes en base a tres aspectos relevantes: a) aprovechar la contraestación hemisférica. b) aprovechar las condiciones excepcionales que pueda ofrecer el paisaje o las bellezas naturales y c) aprovechar las relaciones de precios de los servicios que pueden brindarse localmente respecto a sus precios en otros países.

De todo esto surge que no debe ser descartada la posibilidad de atender a dos mercados diferenciados uno local y otro externo.

Relevamiento de la oferta

Hacia 1970 la hotelería cordobesa captaba más del 58% de la demanda turística total, esta demanda canalizada hacia la hotelería fue disminuyendo progresivamente a lo largo del tiempo, para alcanzar en la actualidad valores muy bajos. El decremento de la participación hotelera fue compensado por el crecimiento de otras formas de realización de la actividad turística, así los campings -casi inexistentes en 1970- pasaron de una captación menor al 2% a una de más del 32% y lo mismo ocurrió con las colonias de vacaciones que, sin haber mejorado su oferta por crecimiento de su infraestructura, captaron mayor cantidad de demandantes (perdidos por la hotelería) y pasaron de una participación del 4,0% en 1970 al 13% luego de 1985. (*).

Los valores porcentuales se ven agravados en cuanto a una progresiva caída en la cantidad y calidad de la demanda cuando se toman las referencias en valores absolutos. En 1972 la hotelería de las áreas turísticas de Córdoba, en su totalidad, ofrecían 50 mil plazas, quince años después la oferta era la mitad; para el mismo período las colonias de vacaciones duplicaron su capacidad, pasando de 10 mil a más de 20 mil plazas, mientras que los campings desde un inicio

(*) Datos de la Secretaría de Turismo de la Pcia. de Córdoba.

del período sin significación cuantitativa llegan hoy a valores próximos a las 40 mil plazas; las viviendas residenciales, de poca significación al comienzo del período de análisis, al igual que los campings llegan hoy a cubrir una oferta próxima a 200 mil plazas, cifra que se vería disminuida aproximadamente en 0,25 si los residentes veraniegos optaran por disponer de una comodidad análoga a la de sus residencias particulares.

Los datos señalados marcan claras tendencias que deberán ser tenidas en cuenta para las propuestas que se realicen, de entre ellas las más importantes son:

El turismo local (nacional hacia las sierras de Córdoba) tiende a manifestarse en formas de bajo poder adquisitivo sacrificando calidad por precio. (*)

El turismo social encarado por las Asociaciones Gremiales ha ido progresivamente reemplazando al servicio que antes brindaba la hotelería privada.

La hotelería disminuyó su participación en la prestación de oferta de servicios turísticos, y debe inferirse que además de la disminución del número de establecimientos, la baja rentabilidad aparejó el consiguiente mantenimiento inadecuado de los edificios, el envejecimiento de las instalaciones y la pérdida de calidad del servicio ofrecido.

Para la caracterización por áreas turísticas realizada por la Secretaría de Turismo de la Provincia de Córdoba, las que aquí más interesan son las denominadas: Punilla y Sierras Chicas, ambas experimentaron decrecimiento de establecimientos y de plazas en el período 1977-84, del orden de -325 y -4.385 para cada una de las variables (*) consideradas conjuntamente, situación que al día de hoy continúa tendencialmente según la información recogida en dicha Secretaría pero al contrario de lo que ocurrió en las dos áreas turísticas referidas, en el resto de las zonas de mayor significación de la actividad, excepto Traslasierra (Calamuchita, Mar Chiquita y Capital), el proceso ha sido de leve crecimiento en las plazas disponibles y disminución del número de establecimientos, producto de un proceso de concentración de establecimientos turísticos. Respecto al valle de "Traslasierra" la situación turística es de excepción ya que partiendo de una base turística muy baja su tendencia es creciente en cantidad de establecimientos y de plazas, sin que esto implique la posibilidad de un cambio en la tendencia general del turismo en Córdoba, pues su demanda turística es poco relevante en términos cuantitativos dentro del total provincial.

Precisando la información para las zonas que interesan se reproducen a continuación los últimos datos publicados (***) sobre los Departamentos Punilla y Colón:

(*) Esto también se corrobora con la disminución de "Pernoctaciones" que anualmente releva la Secretaría de Turismo de la Provincia. (ver "Plandetur" Plan de desarrollo turístico. Córdoba 1985).

(**) Dirección de Planeamiento. Pcia. de Córdoba. "Inversión, demanda y rentabilidad de la actividad hotelera". Diciembre 1984. SEI. Año I. N° 7.

(***) "Informes Departamentales". "Ministerio de la Función Pública y de la Reforma Administrativa".

Turismo.- Area turística: Punilla (V.Carlos Paz, Tanti, B.Massé, Sta.María, Cosquín, Valle Hermoso, La Falda, Huerta Grande, Vª Giardino, La Cumbre, Los Cocos, San Esteban, Capilla del Monte)

Capacidad de Alojamiento y Afluencia Turística

Punilla		Hotel	Colonia	Campamento	Vivienda	Total
Capacidad de Alojamiento (plazas) Diciembre 1987		19.480	12.901	19.150	98.416	149.947
Afluencia turística:	Turistas	292.425	131.466	165.317	597.084	1.186.292
Dic.1987 a S.Sta.1988	Pernotaciones	1.398.277	1.124.190	923.823	5.686.669	9.132.954

Turismo.- Area turística: Sierras Chicas (V.Allende, Saldán, La Calera, Mendozala, Unquillo, R.Ceballos, Salsipuedes, A.de Oro, La Granja, Ascochinga, Jesús María y Colonia Caroya).

Capacidad de Alojamiento y Afluencia Turística

Sierras Chicas		Hotel	Colonia	Campamento	Vivienda	Total
Capacidad de Alojamiento (plazas) Diciembre 1987		2.376	3.464	3.580	38.592	48.012
Afluencia turística:	Turistas	30.070	33.181	23.713	142.321	229.285
Dic.1987 a S.Sta.1988	Pernotaciones	148.658	283.691	141.476	1.834.446	2.408.271

Zonificación preliminar de áreas de interés turístico

Dentro del área de potencial turístico que se está considerando las zonas diferenciables por su interés turístico están definidas por centros polarizadores, que desde hace muchos años, vienen siendo por distintos motivos atractores de actividad en la provincia de Córdoba.

Las localidades que pueden considerarse para el caso en estudio son: Río Ceballos, Unquillo, Cosquín y Villa Allende, cada una de ellas con vida propia, según se desprende de las referencias posteriores en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios, pero con importancia prominente del turismo como actividad económica.

Además de las ciudades mencionadas otras proximas pero de menor relevancia son: Salsipuedes, al norte de Río Ceballos, y Santa María de Punilla, al sur de Cosquín; quizás la causa fundamental de la inclusión de estas dos poblaciones dentro de las zonas atractoras de turismo posible se debe a la buena comunicación brindada por la red vial para con las otras ciudades, pero cualquiera sea la solución que se proponga su rol previsto será complementario por su marginalidad respecto a la conexión que se está considerando.

Sin importancia urbana, pero con atractivos turísticos reales o potenciales deberá incluirse a: Los Quebrachitos, Balneario Quebrada Honda, Cabana, Cerro Pan de Azúcar y Monte Natural sobre camino "6 de Setiembre" al noroeste de Villa Allende.

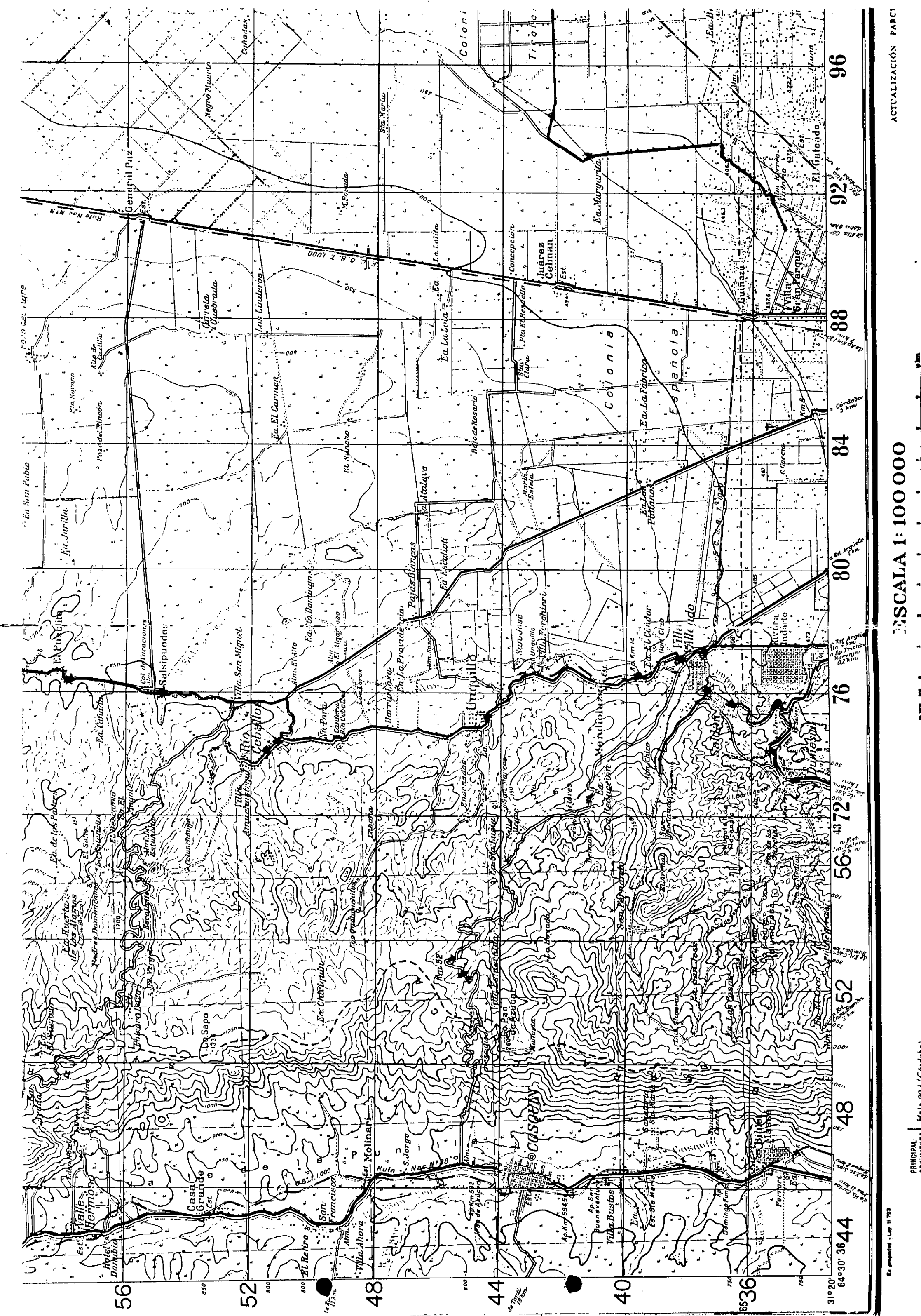
Las poblaciones y localidades mencionadas tienen la ubicación que figura en el plano que sigue, y para hacer una semblanza vinculada al interés turístico de cada una de ellas puede decirse lo siguiente:

Río Ceballos; fue hasta hace aproximadamente 40 años el centro o ciudad turística más importante de las sierras de Córdoba, tiene muchos lugares próximos que son centros de atracción complementarios, una hotelería en retroceso, como en todas las "Sierras Chicas", pero reactivable por la existencia de toda la infraestructura básica y la presencia del nuevo Dique de la Quebrada, que apesar de la belleza paisajística generada no ha servido para reactivar las actividades propias vinculadas a la existencia de un nuevo "espejo de agua" (con la limitación de que en el mismo están prohibidas las actividades para embarcaciones con motor).

Unquillo: es una ciudad de menor peso demográfico que Río Ceballos, pero de una actividad más intensamente vinculada a la de Córdoba por motivos laborales diarios, recreacionales de fin de semana, y comerciales o de servicios en general; esta intensidad de intercambios es debida a que la distancia a Córdoba, por pavimento es aproximadamente 22 Km. y la prueba de ello es que por medio del transporte público de pasajeros existen servicios con frecuencias menores a 15 minutos para tiempos de viajes (entre terminales) de una hora, lo que convierte a Unquillo en una localización suburbana de la Capital provincial. Así como Río Ceballos, Unquillo tiene en su desarrollo urbano centros de atracción turística (no promocionados y concurridos por "clientelas" abituales) y otros en sus inmediaciones, que pueden ser integrados dentro de una gama de ofertas diferenciables.

Villa Allende es una ciudad con un área suburbana materializada en edificios residenciales que llegan hasta el límite del ejido municipal de la Capital, lo que convierte a la Villa en un verdadero "dormitorio" de la ciudad de Córdoba, por ende sus actividades económicas están condicionadas a las que se llevan a cabo en su "lugar central" y el carácter complementario de las mismas ha determinado un relativo estancamiento de los servicios turísticos, a pesar de las facilidades ofrecidas por la naturaleza para el desarrollo de las mismas.

Cosquín: es una ciudad importante dentro del Valle de Punilla, zona donde más intensamente se desarrolla la actividad turística dentro de la Provincia; por sus bellezas naturales, por su conectividad vial con zonas de intensa actividad minera, y por la fructífera tarea de quienes llevan a cabo la oferta turística. Cosquín se ha convertido en el segundo centro turístico de Córdoba, a pesar de lo cual las demandas son de fuerte estacionalidad (conicidiendo los picos con la realización del "Festival Nacional de Folklore"), con todos los inconve-



nientes que ello apareja; y que podrían ser superados o paliados si se llevara a cabo una política "anticíclica" adecuada.

Salsipuedes: esta ciudad es de menor importancia en su actividad turística que Río Ceballos, pero su proximidad la convierte en una extensión "natural" del desarrollo de las actividades de ésta; además, su inclusión dentro de las zonas de interés está dado por el hecho de que su conexión vial con la R.N.9(n) es de más fácil resolución que por otras trazas de caminos posibles.

Santa María de Punilla: al igual que Salsipuedes respecto a Río Ceballos, Santa María de Punilla es un centro satélite respecto a Cosquín. Sus actividades turísticas autónomas ("campings" y lugares históricos) no crecen a pesar de sus posibilidades debido a que no se llevan a cabo programas de difusión tendientes a tal fin, y dentro de las previsiones se debe considerar que su inclusión dentro de las zonas de interés está dado por su complementación satelital respecto a la ciudad de Cosquín.

Los Quebrachitos: es un paraje de gran belleza, situado río arriba del "Arroyo de Cabana" hacia sus nacientes (a unos 5 Km. de Unquillo) que desde hace unos 15 años tiene una afluencia continua de un bajo número de abitués que van a "pasar de día" y a la par que visitar el "Museo" (ahora Provincial) constituido por la conocida como "Capilla de Buffo".

Quebrada Honda: es una población organizada alrededor de un balneario con viviendas tipo "cabañas" o "bungalows", para utilizarlos en períodos vacacionales o recreacionales de fin de semana; su fin residencial fue alterado, siendo ahora usado como viviendas permanentes. Por el cambio experimentado en el destino de uso de las viviendas han quedado prácticamente sin función algunas instalaciones con destino final para el esparcimiento (canchas de basquetball, pileta) que podrían ser reactivadas dentro de un programa general.

Cabana: aproximadamente 1 Km. aguas arriba por el arroyo, desde Quebrada Honda, se encuentra el "poblado" de Cabana, que fue el primer loteo de la compañía urbanizadora más prestigiosa de Córdoba en los últimos cuarenta años, ello hizo que las residencias sean de alta categoría, antiguas en su mayoría y sin utilización para destinos turísticos o recreacionales, con uso muy parcial por parte de los propietarios durante los períodos vacacionales.

Pan de Azúcar: es un paraje en el cruce de las Sierras Chicas, a 1.260 metros y limítrofe entre los Departamentos Colón y Punilla. En la "cumbre" existen establecimientos dedicados al servicio del turista de paso, o que acceden a ella con propósitos recreacionales (fundamentalmente contemplación paisajística y fotografías). El acceso al Cerro los "piedemontes" al este de las "Sierras Chicas" se puede hacer por el "camino 6 de setiembre" (camino de tipo mejorado que no alcanza a brindar un nivel de servicio como el de los pavimentados) y desde Cosquín hacia el cerro por un camino de unos 8 Km. hasta llegar a su base, desde donde "arranca" un servicio de "aerosilla" que llega hasta la cumbre del cerro con un ascenso de casi 900 M. A pesar de las adecuadas instalaciones

del cablecarriil, las deficiencias del camino y lo limitado de las instalaciones para recreación en la cumbre han hecho que las posibilidades que el paisaje ofrece no se hayan aprovechado adecuadamente hasta hoy.

Monte Natural al nor-oeste de Villa Allende: a relativamente poca distancia del eje caminero que articula a Villa Allende se desarrolla sobre el camino "6 de setiembre" un "monte natural" con posibilidades de uso recreacional, que actualmente casi no tiene demandas por falta de promoción y equipamiento complementario; que, en caso de llegar a ser organizados deberían hacerse complementando la actividad del jardín botánico existente. Además, Villa Allende resulta motivo de atracción anual para una amplia capa de deportistas y sus allegados, cuando se disputa el "Campeonato Abierto de Golf del Centro de la República", que podría ser tomado como hecho propiciante de políticas de aprovechamiento de las posibilidades turísticas de la zona.

Recursos naturales y atracciones turísticas

En la reseña precedente sobre zonas de interés turístico se han ido anticipando elementos que hacen al tema del punto presente, sobre recursos naturales y atracciones turísticas. Desde el punto de vista del tratamiento que el gobierno ha dado al turismo para su consideración como actividad económica, cabe puntualizar que en la Ley 5457/72 el Superior Gobierno Provincial (que declara al turismo actividad de interés prioritario) establece para la zona de interés de este estudio dos áreas diferenciables: Funi-lla y Sierras Chicas (áreas f y g, respectivamente según la ley). En la actual Ley de Turismo (Ley 7232/85), cuyo objetivo principal es el tratamiento fiscal de las inversiones turísticas no hay diferenciación zonal dentro de toda el área de interés (Zona A para la Ley 7232). Para la primera de las leyes mencionadas se establece que: "el límite de las Areas Turísticas a que se refieren los artículos 2 a 9, coincide, con los límites de los ejidos municipales comprendidos dentro del área y que la circundaban".

Operativamente el criterio expuesto ha seguido vigente, razón por la que en la prosecución de gestiones administrativas para un posible programa de inversiones de interés turístico deberá canalizarse de modo de asegurar la participación de las comunas afectadas.

Desde el punto de vista de los recursos naturales vinculados a lo turístico, la zona de interés está atravesada de norte a sur por el cordón oriental de las Sierras de Córdoba, o Sierras Chicas, cuya extensión total arranca al norte de Deán Funes, (Sierras de San Pedro Norte, que llegan hasta Santiago del Estero) y terminan al sur en las proximidades del Arroyo Tegua, como su nombre lo indica los picos de las Sierras Chi-

cas no son demasiado elevados, el más alto es el "Uritorco", de 1949 m. frente a Capilla del Monte, seguido del "Pan de Azúcar" entre Cosquín y Unquillo. El clima es benigno, con temperaturas de poca amplitud térmica en invierno como en verano y caracterizables como pertenecientes a climas templados. La ladera oriental es más húmeda, y por ende con mayor vegetación, producto de los vientos del este, que en verano son la causa fundamental de las lluvias, oscilando las precipitaciones pluviales alrededor de los 550 a 600 mm. anuales. Lo precedente no es generalizable ni para las Sierras de Córdoba ni para todas las Sierras Chicas, que tienen características más propias de climas continentales, áridos y secos, pero debe tenerse en cuenta que el tramo de Sierras entre Saldán y Ascochinga constituye un verdadero microclima, cosa que se puede comprobar por la presencia simultánea de vegetación xerófila típica del monte natural extendido, con otra típica de zonas de mayor humedad, (quebrachos, algarrobos, etc. y cortadera, helechos, etc.), coincidiendo con las características particulares de este nicho ecológico en el faldeo de las sierras entre Cabana y el Dique de la Quebrada se encuentra el área de mayor diversidad de pájaros de la Provincia.

Se podría hacer un informe detallado de las particularidades de los recursos naturales zonales, sin avanzar mucho más que lo que contiene algún buen texto de geografía, por ello antes que la enumeración de tal tipo de información se cree preferible puntualizar de cada municipio que interesa sus singularidades, aprovechables dentro de una actividad turística y/o de recreación que puedan integrarse o desarrollarse. Para el criterio expuesto se deben reseñar las posibilidades siguientes:

Villa Allende:	Area de Monte Natural. Villa Allende Golf Club
Unquillo:	Museo Lino E. Spilimbergo Cursos de Carnaval
Río Ceballos:	Dique de la Quebrada Kartódromo (y circuito de moto-cross)
Cosquín:	Festival Nacional de Follore Aerosilla a Pan de Azúcar
Pan de Azúcar:	Aladeltismo
Los Quebrachitos:	Museo Buffo

Existiendo en otras ciudades, o localidades, otras actividades que podrían integrarse dentro de una propuesta abarcativa (campings, balnearios, etc) pero que no se mencionan por cuanto en esta primera aproximación se ha preferido plantear sólo aquello que goza de carácter singular, particular o excepcional, y que serán considerados con mayor grado de detalle en el momento de hacer la propuesta final, que cuente con la aceptación de los interesados en promover y llevar a cabo la misma.

Infraestructura y servicios básicos

En la zona que abarca el área de interés las obras de infraestructura para servicios y los mismos servicios tienen una solución adecuada a las necesidades actuales, en / términos generales, pero sin cubrir las alternativas más deseables; en algunos casos por corresponder a áreas de demandas marginales, y en otras por no haber llegado las poblaciones o ciudades al tamaño mínimo exigible para encarar las obras necesarias dentro de la racionalidad económica.

Pasando a una enumeración de las obras de infraestructura y servicios básicos disponibles, corresponde explicitar la situación por tipo de servicio:

Agua corriente potable: organizado originalmente por O.S.N. (hoy EPOS) todas las ciudades y poblaciones tienen servicio de agua corriente potabilizada, existiendo incluso capacidad ociosa a partir de la finalización de la obra del Dique de la Quebrada, / de todas las localidades y parajes mencionados como zonas de interés turístico las únicas que no cuentan con un servicio centralizado son: Los Quebrachitos (donde la falla es de fácil superación técnica) y el Pan de Azúcar.

Electricidad: Este es el servicio que menos problemas presenta pues hasta todos los / parajes llega el servicio de red de energía eléctrica de la Empresa Provincial de Energía.

Cloacas: al contrario de lo que ocurre con la electricidad el sistema de depuración / de efluentes cloacales no es de aplicación en ninguna de las poblaciones, y las soluciones aplicadas son individuales, mediante cámaras de depuración bacteriológica, de acuerdo a las normas de O.S.N., hoy adoptadas por EPOS. Si bien, hasta ahora, no hay / problemas de contaminación ambiental, la degradación en la cuenca del Lago San Roque debe constituirse en un ejemplo para organizar preventivamente las acciones que aseguren la no contaminación del medio ambiente.

Teléfonos: Al igual que para el servicio de aguas corrientes, los únicos dos lugares / de los tenidos en cuenta en que no llega el servicio telefónico son: Los Quebrachitos y Pan De Azúcar, que, por las escasas distancias necesarias para completar el tendido, / deben considerarse como lugares de acceso posible, dentro de costos perfectamente soportables y para emprendimientos de inversiones en que las demandas estimadas justifiquen las obras.

Gas Natural: no hay sistemas de redes de distribución de gas natural, si bien están en consideración las posibilidades de implantación del sistema en Villa Allende, Río Ceba

llos y Unquillo, a ser financiados por el sistema de "contribución por mejoras" y para el caso de que la empresa nacional siga manteniendo los sistemas de promoción para nuevos usuarios domiciliarios. De cualquier manera, si bien el sistema de gas natural es impensable dentro del "corto plazo", debe tenerse en cuenta que en toda la zona en consideración esté servida por el servicio de gas envasado en garrafas.

Red de transporte: La conectividad de la red para transporte automotor es uno de los problemas claves dentro del presente estudio, razón por la que más adelante (en un próximo informe se hará el análisis técnico de requerimientos y posibles soluciones. Para lo que ahora interesa hasta con señalar que la conexión: Pajas Blancas, Unquillo, Cabana, Pan de Azúcar, Cosquín no brinda un buen nivel de servicio, y si se quiere promover la actividad turística zonal será imprescindible la realización de obras que lo habiliten para una mejor oferta de servicios; lo mismo puede decirse del camino "6 de septiembre" entre el Pan de Azúcar y Villa Allende.

Además cabe plantear que de extenderse el trazado desde Pajas Blancas hasta el empalme con la R.N. 9 (trazado ya hecho estudiar por la D.P.V.) se estaría materializando una vinculación provincial importante desde la Ruta Nacional N° 9 (R.N. 9) hasta el Valle de Punilla, con un muy buen acceso al Aeropuerto Internacional Córdoba (situado en las proximidades de Pajas Blancas) y que se constituiría en un importante parte del camino de cintura a Córdoba-Capital.

De lo anteriormente expuesto se desprende que las áreas que resultaran servidas por la conexión vial: "Emp. R.N. 9-Pan de Azúcar-Cosquín", lo estarán también por el transporte aéreo que sirve a la ciudad de Córdoba.

Equipamiento y Servicios no básicos

Los servicios de salud y educación están bien resueltos en las poblaciones importantes de la zona considerada, donde se tienen servicios educativos de nivel terciario y sanitarios mediante establecimientos públicos que cumplen el papel de cabecera regional (Hospital Regional de Unquillo), y con centros de educación primaria locales o próximos para todos los otros casos, razón por la que no es necesario realizar una exposición cuantitativa detallada de los mismos; lo mismo puede decirse para los servicios de policía, correo, justicia, bancos, que no reportan restricciones, y en general deben ser considerados satisfactorios y de oferta excedente respecto a la demanda actual.

Pero lo que si es conveniente es la enumeración de otros servicios y actividades productivas desarrollados por el sector privado que globalmente, brinda la información.

necesaria para calibrar la importancia de cada uno de los grandes centros poblacionales considerados, permitiendo tener una idea previa de la viabilidad de las posibles propuestas de inversión turística a realizar.

A continuación y para el fin expuesto se detallan la cantidad de establecimientos, por localidad, según el agrupamiento que realiza la Dirección General de Rentas de la Pcia de Córdoba, para contribuyentes de 1990.

Villa Allende.- Actividad	Establecimientos
Agricultura y ganadería	3
Ind.manufacturera	76
Fab.prendas textiles e ind.cuero	3
Ind.de la madera y productos de la madera	2
Fab.sust.químicas y prod.químicos	1
Fab.prod.min.no metalíferos	1
Fab.maquinaria y equipos	3
Otras ind.manufactureras	5
Construcción	1
Alimentos y bebidas	9
Comercios mayoristas	3
Comercio (alimentos y bebidas) minoristas	26
Cigarrerías minoristas	1
Tiendas minoristas	13
Papelerías, libros, diarios, art.of.y escr.	3
Farmacias, perfumería, art.tecador	6
Ferreterías	3
Comercios minoristas no clasificados	40
Restaurantes, bares	5
Hoteles, alojam.por horas	2
Servicios de transporte	1
Servicios médicos y odontológicos	1
Servicios paraempresas, no clasificados	1
Agencias, emp.publicidad	1
Boites, cabaret, night club	1
Confiterías bailables	1
Servicios de reparaciones	7
Serv.lavandería y/o limpieza	3
Servicios personales, corretaje	13
Actividad de intermediación	4
Inmobiliarias	1
Guarderías, asilos	4
Comisionistas	1
Entidades financieras	2
Frigorífico	1
Total de contribuyentes listados	189

Unquillo.-

Actividad	Establecimientos
Agricultura y ganadería	1
Ind.manuf.	5
Fab.prendas textiles e ind.cuero	7
Ind.de la madera y prod.de madera	1
Otras ind.manufactureras	5
Electricidad y agua	1
Alimentos y bebidas	5
Materiales de construcción	3
Comercios mayoristas no clasificados	1
Alimentos y bebidas minoristas	23
Indumentaria por menor	6
Artículos del hogar por menor	1
Papeles, libros, diarios, art. p/ofic. y escr.	1
Farmacias, perfumerías, art. de tocador	9
Ferreterías	2
Comercios minoristas, no clasificados	31
Restaurantes, bares	4
Transporte terrestre	1
Servicios médicos, odontológicos	2
Cinematógraf., radio y T.V.	1
Serv.de diversión y esparcim.no clasif.	1
Serv.de reparaciones	8
Serv.lavandería y/o limpieza	3
Serv.personales, corretaje	3
Actividad de intermediación	2
Inmobiliarias	1
Comercialización de ganado	1
Comisionistas	1
Cámaras, gremios, e inst.repr.	2
Entidades financieras	1
Total contribuyentes listados	134

Río Ceballos.-

Actividad	Establecimientos
Agricultura y ganadería	1
Aserraderos	1
Ind.manufacturera	20
Fab.prendas textiles e ind.cuero	1
Ind.de la madera y prod.de madera	1
Fabr.papel, editoriales, impr.	1
Fabr.productos químicos	1
Fabr.prod.miner.no metalíf.	1
Prod.metálicos, máq. y equipos	2
Otras ind.manufactureras	7
Construcción	3
Prod.agropec.forrestales, pesca y minería	1
Alimentos y bebidas	17
Comercios mayoristas no clasificados	5
Alimentos y bebidas minoristas	65
Tabaco, cigarrillos, minoristas	8
Ind.por menor	16
Papeles, libros, art.ofic. y escr.	1

Farmacias, perfumerías, art. tocador	6
Ferreterías	2
Comercios minoristas no clasif.	65
Restaurantes, bares	15
Hoteles y otros lugares de aloj.	5
Transporte terrestre	4
Agencias o emp. turismo	2
Serv. médicos y odontológicos	5
Servicios jurídicos	1
Serv. contab. y audit. y tned. libros	2
Cinematograf., radio y T. V.	2
Serv. divers. y esparcimiento	2
Boites, cabaret y night club	1
Confiterías bailables	1
Serv. reparaciones	23
Serv. lavandería establ. limpieza	3
Serv. corrajes y otros pers.	33
Activ. de intermediación	4
Comerc. de ganado	1
Cámaras, gremios e instit. repres.	1
Total contribuyentes listados	333

Cosquín.-

Actividades	Establecimientos
Agricultura y ganad.	5
Extrac. min. no met. y explot. canteras	3
Ind. manuf. prod. alim.	15
Fabr. text., prendas vest. e ind. cuero	2
Ind. de la madera y prod. de madera	9
Fábr. de papel, prod. de papel, edit., impr.	2
Fábr. prod. min. no met.	2
Prod. met. maq. y equipos	3
Otras ind. manuf.	15
Prod. agrop., forest. pesca y min.	2
Construcciones	4
Alimentos y beb.	18
Tabaco, cigarrillos (may.)	1
Text., confec., cueros y pieles	1
Prod. deriv. del petr., art. caucho, plást.	1
Art. p/ el hog., mat. construc.	1
Comerc. mayoristas no clasif.	4
Alimentos y beb. por menor	125
Tabaco, cigarr. por menor	12
Ind. por menor	44
Art. p. el hogar por menor	4
Papel, libr. art. of. y escr.	9
Farmac., perf. y art. tocador	18
Ferreterías	4
Vehículos	2
Comercios min. no clasif.	113
Venta min. lot. juegos de azar	2
Restaurantes, bares	44
Hoteles y otros lug. de aloj.	14
Transporte terrestre	14



Serv.relac.con el transp.	2
Instruc.públ.	2
Serv.méd. y odontol.	7
Inst.asist.social	2
Asociac.comerc.prof. y lab.	1
Otros serv. soc. conexos	4
Serv.prestados a emp., no clasif.	10
Agencias/emp.publicidad	11
Cinematogr., radios y T.V.	1
Serv.divers. y esparo.no clasif.	7
Conf.bailables	3
Serv.de reparac.	49
Lavand. y establ.limpieza	5
Serv.corret., incl.otros serv.pers.	48
Activid.de intermed.	11
Entid.financ.	2
Inmobil.	8
Cámaras, gremios e inst.represent.	7
Total contribuyentes listados	673

Nota: la denominación original corresponde al clasificador CIUU, que aquí se adaptaron, en algunos casos, para mejorar la identificación del tipo de contribuyente por haber tenido mayor información sobre los mismos.

Como anticipo de los aspectos relevantes que pueden surgir con las próximas reuniones de representantes de las fuerzas vivas, se anticipan ahora sobre cada una de las poblaciones los elementos de mayor interés para el presente estudio, en base a la información personalizada de parte de funcionarios y empleados de la Secretaría de Turismo que tienen contacto habitual con los representantes de cada una de las ciudades.

Río Ceballos, tiene un alto potencial de desarrollo turístico en base a un aprovechamiento en tal sentido del Dique de la Quebrada, que exige pequeñas inversiones complementarias y un plan o programa concertado con los funcionarios municipales y representantes de las actividades productivas locales.

Desde el punto de vista de la disponibilidad de equipamiento instalado, algunos resultan subutilizados, como son las instalaciones hoteleras y los servicios turísticos por la acentuada estacionalidad y decaimiento de la demanda que se está experimentando en los últimos años. Además existen otras instalaciones subutilizadas, como son la de los clubes (siete en total) que, en general, están adaptadas a otras actividades pero que podrían experimentar una fácil reconversión y adaptación.

Villa Allende: Tiene, al igual que R.Ceballos potenciales áreas de desarrollo turístico, ya señaladas, pero una escasa disponibilidad de plazas para alojamiento turístico /

de un nivel adquisitivo medio o superior. Las disponibilidades efectivas para el turismo es el que ofrecen los "campings" (200 plazas para carpas o equivalentes) en las "colonias" (102 plazas en 13 unidades) y las viviendas particulares (3.300 plazas). (*) que no se compadecen con las comodidades que demandarían los participantes de los tipos de actividades turísticas o recreacionales que se pueden promover. Ante la circunstancia de falta de adecuación entre ofertas turísticas desarrollables y demandas a realizar / (que quedarían insatisfechas) las propuestas de formulación posible deberán considerar la necesidad de complementación de instalaciones y servicios disponibles en otras ciudades próximas.

Desde el punto de vista de las actividades en marcha del sector secundario, hay algunas (curtiembres, cerámicas, fábrica de hielo, fábrica de dulces, etc) que podrían reconver- tir parte de su actividad al servicio de las propuestas de desarrollos turísticos que / pudieran formularse.

Unquillo: Dentro del análisis en curso para inversiones de infraestructura turística, / la ciudad de Unquillo es, quizás, la de mayor significación, por cuanto su ubicación / geográfica la hace el centro espacial dentro del área considerada, si es que se tiene en cuenta la posible comunicación vial que una la zona con la R.N.9.

Desde el punto de vista de las singularidades el Museo: Lino Enea Spilimbergo, y el de Los Quebrachitos, polarizado por la ciudad pero distante 5 Km. son las únicas posibilidades de carácter no extensible a otras poblaciones. Se considera con criterio condicional al evento, singular también, de los "Cursos de Carnaval" por ser una manifestación que progresivamente va perdiendo aceptación y participación de la población.

Existen, al igual que en otras localidades, equipamientos subutilizados como la Pileta Municipal, de alta potencialidad de actividades complementarias tanto por su ubicación cuanto por el suelo desarrollable anexo y los clubes y otras instituciones sociales con inadecuación para su participación en actividades turísticas continuas e importantes.

Cosquín: De las localidades en consideración ésta es la mas importante por su actividad turística actual, que está basada fundamentalmente sobre la base del Festival Nacional de Follore, que acaba de celebrar el trigésimo primer evento anual consecutivo con características exitosas y participación creciente de artistas de buen nivel den-

(*) Estimaciones de la Dirección de Turismo para 1987.

tro de la especialidad y de público. Cabe hacer notar que progresivamente, pero sin / persistencia continuamente creciente la prensa y otros medios de difusión extranjera vienen asistiendo y difundiendo el evento que por su continuidad pasa a ser de interés internacional.

Aparte de la potencialidad que deriva del Festival folklórico, cabe reconocer que también en Cosquín existen instalaciones y equipamientos subutilizados (6 clubes, 6 balnearios y lugares singulares por sus bellezas o significación histórica).

Como conclusión de este primer informe, orientado al relevamiento de situación y características de la oferta de servicios existentes en el área surgen aspectos condicionantes que merecen ser destacados y ellos son: las ofertas deben desestacionalizarse y / por tipo de servicio, complementarse.

Existen actividades turísticas posibles de carácter particular que pueden ser planteadas para el futuro, pero que las mismas, por sus costos, sólo serán factibles si los ingresos devienen de demandantes de alta capacidad de pago, locales de altos ingresos, o extranjeros.

La necesidad de una conexión vial con un mejor nivel de servicio que el actual es imprescindible para cualquier emprendimiento que requiera del transporte terrestre, y más si se quiere solucionar el problema de la inadecuada conectividad entre las Sierras Chicas y el Valle de Punilla.